

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: EXP. 110040030502018 -0617-00
DEMANDANTES: INMOBILIARIA RUBÉN QUIROGA & CIA LTDA. y MARÍA DOLORES RUIZ DE CAICEDO.
DEMANDADOS: PEDRO GILBERTO RUIZ PEÑA, JOSÉ ALCIDES RUIZ PEÑA y ANA CENAIDA RUIZ PEÑA.
LITISCONSORTE NECESARIO: JOSÉ ENCARNACIÓN CARVAJAL DIAZ.
NATURALEZA DEL PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

SENTENCIA No. 004.

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- De la demanda:

1.1. Inmobiliaria Rubén Quiroga & Cia. Ltda. y María Dolores Ruiz De Caicedo, por intermedio de apoderado judicial, presentaron demanda de restitución de bien inmueble arrendado y solicitaron:

a. Se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la Inmobiliaria Rubén Quiroga & Cia. Ltda. y María Dolores Ruiz De Caicedo como arrendadores y los señores Pedro Gilberto Ruiz Peña, José Alcides Ruiz Peña y Ana Cenaida Ruiz Peña como arrendatarios, sobre el inmueble local comercial, ubicado en la Avenida primera de mayo No. 71 D 27 de esta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignadas en el introito de la demanda y que se dan por reproducidos en esta sentencia.

b. Se ordene restituir el inmueble descrito a los demandantes.

c. Condenar en costas a la parte demandada.

1.2. Como hechos fundamento de las pretensiones se adujeron, en síntesis, los siguientes:

1.2.1. El 1 de marzo de 1999, Rubén Quiroga Ortega y los demandados suscribieron un contrato de arrendamiento, sobre el bien inmueble local comercial, ubicado en la Avenida Primera de Mayo No. 71 D – 27, por el término de un año, cuyo destino es el de una compraventa.

lesionar los derechos del arrendador o darle una destinación diferente a la prevista en el contrato. Dicha norma indica:

"ART. 523. —El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio."

3.3. De las causales de terminación del contrato de arrendamiento.

Establece el numeral 2º del Art. 518 del Código de Comercio, que hay lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, cuando:

"2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario"

El artículo 520 de dicho código, prevé:

"ARTÍCULO 520. DESAHUCIO AL ARRENDATARIO. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, **el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato**, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente." (se resalta y subraya)

Pues bien, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia² ha entendido dicha norma, como un instrumento para la protección de los establecimientos de comercio, como quiera que consagra a favor del empresario el derecho de renovación del contrato de arrendamiento del local donde aquellos funcionan, al vencimiento del mismo:

"(...) Se trata de defender la permanencia del establecimiento de comercio, como bien económico, pero también, los valores intrínsecos, humanos y sociales, que igualmente lo constituyen. Desde luego que este derecho, como ocurre con la generalidad de los derechos subjetivos, no tiene carácter absoluto, pues su ámbito de eficacia está sujeto a las condiciones establecidas por la citada norma, vale decir, que a título de arrendamiento se haya ocupado un inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio; que la tenencia derivada del vínculo arrendatario se haya dado por no menos de dos años consecutivos; que durante ese lapso siempre haya sido explotado un mismo establecimiento; que haya vencido el contrato de arrendamiento, y que no se presente alguna de las salvedades que señalan los tres numerales del artículo, esto es, que el

² CSJ., Sala de Casación Civil, sentencia del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil uno (2001). Exp. No. 5876. M.P. Jose Fernando Ramirez Gomez.

arrendatario haya incumplido el contrato; que el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta a la que tuviere el arrendatario, o cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no pueden ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

A su vez, el artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario - arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, la terminación del contrato de arrendamiento, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 *ibidem*, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que, este es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes.

Asimismo, en sentencia de casación del 8 de octubre de 1997 (GJ. No. 2488, pdgs. 686 y s.s.), habla explicado a propósito del tema que,

"(...) la Sala encuentra indispensable precisar que cuando, por las causales segunda y tercera del artículo 518 del Código de Comercio, el propietario haya hecho el desahucio de que habla el artículo 520 del mismo Código, indicando en forma clara el motivo de la terminación, y haya obtenido la terminación voluntaria o judicial del contrato de arrendamiento, con la consiguiente restitución del inmueble por el empresario que tenía instalado un establecimiento de comercio, adquiere de inmediato y según el caso, en virtud del mandato legal las siguientes obligaciones". (Se subraya).

Dada la restitución por causa de la terminación legal del contrato como consecuencia de los motivos previstos por los ordinales 2º y 3º del artículo 518 del Código de Comercio, aunados al desahucio, conforme a lo preceptuado por el artículo 520 *ibidem*, según quedó visto, la protección del establecimiento de comercio sigue teniendo vigencia a partir de la consagración de otros dos derechos a favor del empresario, cuales son el derecho de preferencia que establece el artículo 521 y el derecho indemnizatorio que reglamenta el artículo 522 *ejusdem*, los cuales nacen con independencia de que la restitución de la tenencia se haya producido por virtud de decisión judicial o como consecuencia de acuerdo entre las partes.

4. De los medios de prueba:

Ahora bien, de conformidad con lo normado por el Art. 167 del Código General del Proceso, le corresponde a la parte demandante probar el fundamento de su pretensión y al demandado probar el fundamento de sus excepciones, esto es, aquellos hechos constitutivos que conforman el

supuesto fáctico de la norma cuya alegación hace el actor como base de la consecuencia jurídica que pide.

Para resolver dicho problema jurídico, se recaudaron los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 1 de marzo de 1999, entre el señor RUBEN QUIROGA ORTEGA como arrendador y los señores PEDRO GILBERTO RUIZ PEÑA, JOSE ALCIDES RUIZ PEÑA Y ANA CENAIDA RUIZ PEÑA como arrendatarios sobre un local comercial ubicado en la avenida primera de mayo No. 71D - 27 antes 65 A 63, contrato que tendría una duración de (1) año contados a partir del 1 de marzo de 1999 y hasta el 1 de junio de 2009. (fl 2 y vuelto).
 - Copia auténtica de la comunicación de fecha 03 de abril de 2016 dirigida a los señores PEDRO GILBERTO RUIZ PEÑA, JOSE ALCIDES RUIZ PEÑA Y ANA CENAIDA RUIZ PEÑA, cuyo remitente es la INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA Y CIA LTDA., en el cual le informa su decisión de no renovar el contrato de arrendamiento y solicita entregarlo el día 28 de febrero de 2017, par requerir el mismo para su propio uso y para una actividad sustancialmente diferente. (fl. 24,25).
 - Certificado de entrega del aviso de desahucio. (fl. 86).
 - Certificado de matrícula del establecimiento de comercio denominado "SAO CASA COMERCIAL" (fl. 2 Cuaderno 2).
 - Documento original "ACUERDO" suscrito entre la INMOBILIARIA RUBÉN QUIROGA & CIA LTDA., la señora DOLORES RUIZ CAICEDO y el señor JOSÉ DIAZ CARVAJAL (fl. 5 Cuaderno 2).
 - Carta en original de fecha 24 de febrero de 2016, suscrita por el departamento de arrendamiento de la inmobiliaria actora. (fl. 6 cuaderno 2).
- Interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad actora y al litisconsorte necesario.

5. Análisis probatorio del caso en concreto:

Analizadas las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, puede decirse, que la señora María Dolores Ruiz de Caicedo, si bien es propietaria del bien inmueble arrendado, no es parte dentro del contrato de arrendamiento, por consiguiente, no le asiste legitimidad por activa para demandar la terminación del contrato de arrendamiento, pues sabido se tiene que los contratos son ley para las partes, es decir, tienen efectos interpartes.

Ahora bien, coma quiera que la Inmobiliaria Rubén Quiroga & Cia. Ltda.,

demanda de manera conjunta la restitución del bien inmueble arrendado, será preciso determinar, si respecto a los arrendatarios y litisconsorte necesario, se dan los presupuestos para poder terminar el contrato de arrendamiento allegado por la parte demandante.

Debe decirse entonces, que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, lo que quiere decir, que es un contrato mercantil al cual le son aplicables las normas relativas, al arrendamiento de locales comerciales, que como se vio, no son supletivas y son de imperativo cumplimiento.

Recordando entonces los problemas jurídicos planteados, esto es, si se debe tener como cesionario al señor José Encarnación Carvajal Díaz del contrato de arrendamiento en razón del establecimiento de comercio, caso en el cual, el desahucio debió habersele hecho a él directamente o si es un subarrendatario como lo ha venido manifestado la inmobiliaria y, si, en consecuencia, si el desahucio hecho a los arrendatarios demandados le es oponible.

Para resolver los mismos, debe decirse, que es cierto, que entratándose de establecimientos de comercio, el contrato de arrendamiento es parte integral del mismo, pues así lo dispone el numeral 5º del Artículo 516 del Código de Comercio, no obstante, en el caso que nos ocupa, debe señalarse que el establecimiento de comercio denominado SAO CASA COMERCIAL, sólo nació a la vida jurídica hasta el 30 de abril de 2009, de acuerdo con el certificado de matrícula de establecimiento de comercio, por lo que no puede señalarse que dicho establecimiento existía desde antes, caso en el cual, debió ser enajenado por los anteriores dueños, para considerarse que existió una cesión del contrato de arrendamiento aún sin autorización del arrendador, con ocasión de la venta de un establecimiento de comercio, acto que no sólo es solemne, sino que también para que pueda ser oponible a terceros, debió ser inscrito en el registro mercantil, como así lo estipula el artículo 526 *ibidem*³ en concordancia con los arts. 26 y 28 del mismo código.

Si bien es cierto, en el contrato de arrendamiento suscrito el 20 de diciembre de 1999, se estableció que el inmueble sería destinado para una compraventa, lo cierto es, que los arrendatarios no crearon un establecimiento de comercio, que luego vendieran al señor Carvajal Díaz, ora por escritura pública, ora por documento privado, ni mucho menos fue inscrito alguno de esos actos como lo indica la norma en el registro mercantil, por lo que no puede tenersele como cesionario de dicho contrato de arrendamiento.

En lo que respecta, con el documento de fecha 11 de abril de 2014, es cierto, que allí se indicó que el señor José Díaz Carvajal actuaba como cesionario del señor Gilberto Ruiz (no de los demás arrendatarios), se llegó a un acuerdo sobre el canon de arrendamiento, demuestra que los demandantes, sabían quién tiene la tenencia actual del inmueble, no

³ “Art. 526. La enajenación se hará constar en escritura pública o en documento privado reconocido por los otorgantes ante el funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes.”

obstante, siempre se insistió en regularizar la situación del señor Carvajal Díaz con la inmobiliaria, pues así se desprende de lo consignado en el numeral 2º de dicho documento y de los interrogatorios de parte practicados⁴, razón por la cual, se tuvo como subarrendatario de los arrendatarios aquí demandados.

Este despacho considera que le asiste razón al representante legal de la inmobiliaria, por cuanto, al haberse descartado que se trató de una venta de establecimiento de comercio, lo cierto es, que de conformidad con el contrato de arrendamiento, se prohibió la cesión del contrato de conformidad con la cláusula quinta, y por consiguiente, no es posible reconocerlo como cesionario del contrato de arrendamiento objeto de la presente litis, y por ende el desahucio no debió hacerse al señor José Encarnación Carvajal Díaz.

Precisamente, en una comunicación surtida con anterioridad, esto es, el 24 de febrero de 2016, se puso de manifiesto a los arrendatarios que solicitaban la entrega inmediata del bien inmueble arrendado, por haber subarrendado el mismo al señor José Díaz Carvajal, sin ninguna autorización de la inmobiliaria.

Así las cosas, con lo anteriormente revelado se demuestra que los aquí demandados cedieron el local comercial al señor Carvajal Díaz en su totalidad sin autorización alguna del arrendador, por lo que el desahucio hecho a nombre de los demandados Pedro Gilberto Ruiz Peña, José Alcides Ruiz Peña y Ana Cenaida Ruiz Peña como arrendatarios tiene plena validez y surte efectos frente al señor José Encarnación Carvajal Díaz, y que fuera remitido al inmueble objeto de arrendamiento y recibido en dicho lugar, en consecuencia, el desahucio realizado es válido.

De manera, que si bien es cierto, que quien ocupa el bien inmueble es el señor José Díaz Carvajal, lo ha hecho sin ninguna autorización por parte del arrendador y esta autorización, no se considera que ha sido tácita por haber aceptado los pagos de los cánones de arrendamiento, pues recordemos, que los recibos se expiden a nombre de los arrendatarios, quienes además, incumplieron con el contrato al haberlo cedido sin autorización de la Inmobiliaria y si bien, ha seguido desarrollando el mismo objeto que tenían los señores Ruiz Peña, y lo ha venido ocupando por más de dos años, el haber incumplido el contrato, da lugar a pedir la restitución del mismo y en este caso, el mismo ha sido requerido para – entre otros –, cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, caso en el cual, debe realizarse el desahucio con no menos de seis meses de anticipación.

Es así, que la parte actora envió el día 3 de abril de 2016, una carta dirigida a los arrendatarios y solicitaron la entrega del inmueble arrendado para el día 28 de febrero de 2017, toda vez que lo necesitaban para establecer

⁴ En los interrogatorios de parte practicados, el representante legal de la inmobiliaria, manifestó que al señor Carvajal Díaz, no lo consideraron como cesionario, puesto que debía suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, y a su vez, el señor José Encarnación Carvajal Díaz, manifestó que no había visto la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento directamente con la inmobiliaria.

en el mismo local un establecimiento de comercio sustancialmente diferente al que está en uso, comunicación que fue recibida el día 4 de abril de 2016, según certificado de entrega expedido por Interrapídisimo.

Por lo que la comunicación fue enviada en los términos establecidos por el artículo 520 del Código de Comercio, esto es mucho antes de los seis meses de anticipación para la renovación del contrato de arrendamiento, el cual se entendería renovado el 1 de marzo de 2017, tiempo razonable para el arrendatario lograra ubicar su establecimiento de comercio en otro lugar y allí se le indicó en forma clara el motivo de la terminación, cual es "requerir el mismo para su propio uso y para una actividad sustancialmente diferente".

Así las cosas, forzoso es concluir, que las excepciones de mérito no están llamadas a prosperar.

6.- Corolario de lo anterior, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas por el litisconsorte necesario, se concederán las pretensiones de la demanda, con la correspondiente condena en costas al tercero interviniente.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas todas y cada de una de las excepciones de mérito, propuestas por el litisconsorte necesario, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el desahucio se hizo en debida forma y por consiguiente, se DECLARA TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 1999 y cedido a la INMOBILIARIA RUBÉN QUIROGA Y CIA LTDA., entre el señor RUBÉN QUIROGA ORTEGA y los señores PEDRO GILBERTO RUIZ PEÑA, JOSÉ ALCIDES RUIZ PEÑA y ANA CENAIDA RUIZ PEÑA como arrendatarios sobre el local comercial ubicado en la avenida primera de mayo No. 71 D- 27 cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignadas en el introito de la demanda y se dan por reproducidas en esta sentencia.

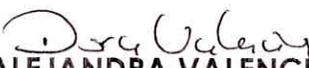
TERCERO: ORDENAR al litisconsorte necesario señor JOSÉ ENCARNACIÓN CARVAJAL DÍAZ, que en el término perentorio de un (1) mes, restituya o haga entrega del bien inmueble el local comercial ubicado en la avenida primera de mayo No. 71 D- 27 cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignadas en el introito de la demanda y se dan por reproducidas en esta sentencia.

CUARTO: En caso de no hacerse la entrega del bien inmueble señalado en el numeral anterior dentro de la oportunidad legal correspondiente, se

comisiona con amplias facultades, para la práctica de la diligencia de entrega, al Alcalde local quien puede subcomisionar. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: CONDENAR al litisconsorte necesario señor José Encarnación Carvajal Díaz al pago de las costas del proceso. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **\$700.000,00** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por comparecencia en el Estado No. 079 de hoy 21 MAR 2023, a las 8:00 a.m. _____ SECRETARIA.